

Rozvoj slovenského stavebníctva predovšetkým brzdí nekvalitná legislatíva, korupcia a zlá platobná morálka



Author: CEEC Research | Published: 04.05.2017

Za najväčšiu brzdú pre ďalší rozvoj slovenského stavebníctva označujú riaditelia stavebných spoločností nekvalitnú a príliš komplikovanú legislatívu. Na stupnici od nula do desať, kde desaťka predstavuje najväčšiu prekážku v rozvoji, dali tomuto faktoru známku 7,6. Za ďalšie problematické faktory, negatívne ovplyvňujúce rozvoj sektora, ďalej považujú korupciu v stavebníctve a zlú platobnú morálku (7,5 bodov, respektíve 7,3 bodov z maximálnych 10). Najmenší vplyv má, naopak, nedostatok súkromných zákaziek (5,4 bodov z maximálnych 10). Veľké stavebné firmy navyše pociťujú významný problém v nedostatku verejných zákaziek, spoločnosti zamerané na pozemné stavebníctvo potom zase v nedostatku pracovníkov (oboje 7,1 bodov z maximálnych 10). Firmy zamerané na inžinierske stavby si tiež sťažujú na veľmi dlhé lehoty pre prípravu stavieb (7,2 bodov z maximálnych 10).

„Viackrát sme upozorňovali, že zo strany štátu by mal vzniknúť záväzný harmonogram prác a ten by nemal byť závislý od výsledku každých volieb. Lepšia pripravenosť zo strany štátu, ako najväčšieho investora, by umožnila efektívnejšie využívať kapacity a zabezpečiť tak kontinuálny rast slovenského stavebníctva. Doteraz sme totiž svedkami kolísania stavebnej výroby. To znamená, že sú obdobia, kedy firmy majú príliš veľa zákaziek a ceny rastú a potom zas obdobia, kedy firmy nevedia dostatočne vyťažiť svoje kapacity. To môže mať za následok prepúšťanie a utlmovanie činnosti niektorých firiem,“ tvrdí Marián Moravčík, generálny riaditeľ, VÁHOSTAV - SK, a. s.

„Právny poriadok je zbytočne komplikovaný a často podlieha účelovým a nekonceptným zásahom. V segmente komerčných nehnuteľností a stavebníctva je situácia o to horšia, že viaceré zásadné právne normy sú „zastarané“ a dlhodobo nezodpovedajú aktuálnemu vývoju a trendom. Napríklad zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov prijatý v roku 1991 najmä pre účely „malej privatizácie“ zďaleka nie je schopný kvalitne a jednoznačne pokryť celý komplex vzťahov súvisiacich s akvizíciami a prenájmom veľkých investičných celkov, ako sú napríklad kancelárske budovy, nákupné centrá alebo logistické parky,“ hovorí Tomáš Zárecký, advokát, zakladajúci partner Advokátskej kancelárie Zárecký Zeman

„Rýchlosť a transparentnosť procesov schvaľovania a vyjadrovania sa k stavebným zámerom sú najväčšou brzdou rozvoja. Pokiaľ sa investor rozhodne investovať do výstavby nehnuteľnosti s určitým podnikateľským zámerom je nemyšliteľné, aby celý administratívny proces trval rok a viac,“ hovorí Miloš Milanovič, riaditeľ, PS STAVBY, s. r. o.

„V sortimente dopravnej infraštruktúry dlho očakávame aspoň čiastočnú koncepciu plánu výstavby.

Investície a zavádzanie nových technológií v tomto sortimente stoja stavebné spoločnosti nemalé prostriedky a vyžadujú plán využitia týchto investícií. A to bez reálneho plánu obstarávania strategických projektov nebude fungovať,“ dodáva Miroslav Beka, riaditeľ, HOCHTIEF SK s. r. o.

Zmenu v platobnej morálke svojich zákazníkov nezaznamenali v poslednej dobe tri štvrtiny riaditeľov (72 %). Šestnásť percent stavebných spoločností hovorilo v tomto ohľade o zhoršení stavu a naopak desatina (12 %) pociťuje v súčasnej dobe zlepšenie. O niečo horšie skúsenosti majú potom spoločnosti zamerané na inžinierske stavby, ktoré zhoršenie platobnej morálky zmieňovali v pätine prípadov (19 %).

„Chýba strednodobá aj dlhodobá koncepcia štátnych zákaziek, čo vytvára silné výkyvy v stavebnej produkcii. Ďalším problémom je pomalý tok financií a podkapitalizácia väčšiny stavebných firiem, plus slabá vymožitelnosť pohľadávok. V blízkej budúcnosti sa pridá problém chýbajúcich ľudských zdrojov, nakoľko nedochádza ku generačnej výmene v jednotlivých stavebných profesiách. Zmena prístupu v spomenutých oblastiach by priniesla ozdravenie vývoja stavebníctva,“ popisuje problémy Marián Hybler, obchodný riaditeľ, REMESLO stav, s. r. o.

Termín splatnosti pritom nie je dodržaný v priemere u pätiny pohľadávok (18,9 %), pričom táto situácia panuje naprieč sektorom bez ohľadu na veľkosť alebo zameranie stavebnej firmy. Pohľadávky, ktoré už spoločnosti považujú za nedobytné, tvoria desatinu (9 %) ich portfólia. Najvyššie percento nedobytných pohľadávok pociťujú inžinierske spoločnosti (11,5 %), naopak, výrazne lepšie si vedú veľké stavebné firmy, ktoré za nedobytné považujú v priemere iba 3,2 % svojich pohľadávok.

04.05.2017 08:00, CEEC Research